

**PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN KONSEP
CO-WORKING SPACE DI JALAN KERTABUMI
KARAWANG**

TESIS DESAIN



Oleh:

Mega Rajendra Putri

2017841014

Pembimbing:

Ir. Herman Wilianto, M.S.P.,PhD.

**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
JURUSAN ARSITEKTUR - FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**

(Diakreditasi oleh BAN-PT No.2516/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/M/IV/2021

BANDUNG

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN KONSEP *CO-WORKING*
SPACE DI JALAN KERTABUMI KARAWANG**



Oleh:

Mega Rajendra Putri

2017841014

**Persetujuan Untuk Ujian Penelitian Tesis Pada Tanggal :
Jumat, 28 Januari 2022**

Pembimbing:



Ir. Herman Wilianto, M.S.P.,PhD.

PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

JURUSAN ARSITEKTUR - FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

(Diakreditasi oleh BAN-PT No.2516/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/M/IV/2021

BANDUNG

2022

LEMBAR PENGESAHAN

UJIAN PENELITIAN TESIS

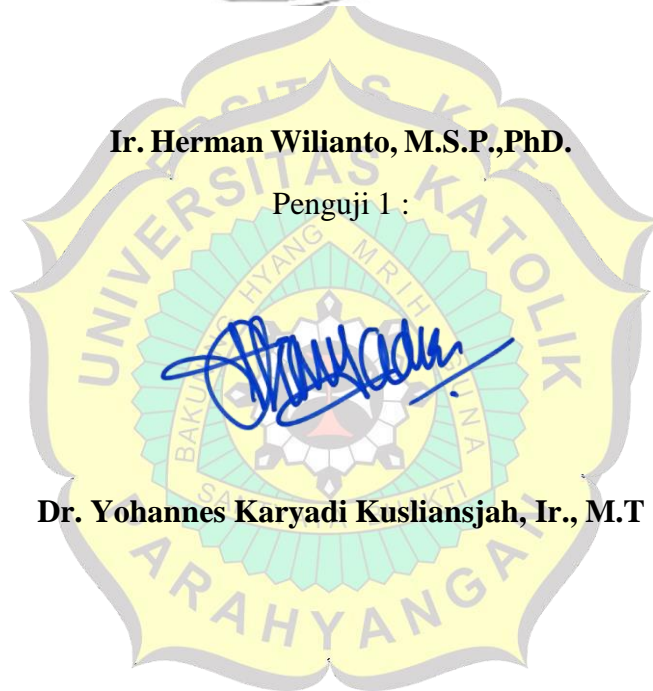
Pada Tanggal : 28 Januari 2022

Pembimbing :



Ir. Herman Wilianto, M.S.P.,PhD.

Penguji 1 :



Dr. Yohannes Karyadi Kusliansjah, Ir., M.T



Dr. Hartanto Budiwono, Ir., M.T.

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama	Mega Rajendra Putri
No. Pokok Mahasiswa	2017841014
Program Studi	Magister Arsitektur Jurusan Arsitektur – Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa Tesis dengan judul :

PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN KONSEP CO-WORKING SPACE DI JALAN KERTABUMI KARAWANG

Adalah benar karya saya sendiri dibawah bimbingan pembimbing dan saya TIDAK melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko akibat, dan / atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan : di Bandung Tanggal : 28 Januari 2022



Mega Rajendra Putri
2017841014

PERANCANGAN KANTOR SEWA DENGAN KONSEP *CO-WORKING SPACE* DI JALAN KERTABUMI KARAWANG

Mega Rajendra Putri (NPM: 2017841014)

Pembimbing: Ir. Herman Wilianto, M.S.P.,PhD.

Program Studi Magister Arsitektur

Jurusan Arsitektur – Fakultas Teknik

Universitas Katolik Parahyangan

Bandung

Januari 2022

ABSTRAK

Kantor sewa atau bisa juga disebut *rental office* merupakan sarana yang menyediakan ruang fasilitas untuk bekerja dan berbisnis yang sifatnya komersial. Kualitas layanan dari gedung kantor sewa tentu saja berorientasi terhadap upaya pemenuhan kebutuhan dari penyewa. Di era globalisasi ini, seiring dengan perkembangan teknologi, ternyata menimbulkan adanya beberapa perubahan, termasuk perubahan dari gaya bekerja pada manusia. Perubahan tren bekerja ini melahirkan suatu konsep tempat bekerja baru bernama *coworking space*. Konsep dari *coworking space* ini mengacu pada perilaku bekerja yang berubah waktu demi waktu, sehingga kebutuhan akan *coworking space* ini muncul. Karawang merupakan wilayah yang perkembangan ekonominya sedang sangat pesat, sehingga banyak pendatang datang untuk bekerja di Karawang. Namun, sayangnya di Karawang itu sendiri belum terdapat banyak kantor sewa, dan belum ditemukan adanya *coworking space*. Berangkat dari penjelasan tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana sebenarnya konsep dari sebuah *coworking space*, juga bagaimana jika konsep *coworking space* tersebut jika diterapkan pada sebuah bangunan kantor sewa dan bagaimana jika perancangan kantor sewa berkonsep *coworking space* ini dirancang di Karawang. Prinsip desain kantor sewa berkonsep *coworking space* ini berlandaskan dari kriteria dari *coworking space* yang digabungkan dengan prinsip desain kantor sewa. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dan kualitatif, peneliti mengamati, mendeskripsikan dan menilai objek-objek studi yang didukung oleh literature lalu menggabungkan hasil analisis menjadi sebuah kesimpulan. Peneliti juga membahas prinsip-prinsip dan kriteria desain terkait dengan objek studi, kemudian menganalisisnya dan membuat kesimpulan akhir berupa pedoman perancangan. Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi naskah rekomendasi akademis terkait perencanaan pembangunan kantor sewa berkonsep *coworking space*.

Kata Kunci: Kantor Sewa, *Coworking Space*, karakteristik, prinsip.

**RENTAL OFFICE WITH CO-WORKING SPACE CONCEPT DESIGN IN
KERTABUMI STREET KARAWANG**

Mega Rajendra Putri (NPM: 2017841014)

Adviser : Ir. Herman Wilianto, M.S.P.,PhD.

Master of Architecture Study Program

Department of Architecture – Faculty of Engineering

Bandung

January 2022

ABSTRACT

A rental office or also known as a rental office is a facility that provides commercial space for work and business. The service quality of rental office buildings is of course oriented towards efforts to meet the needs of tenants. In this era of globalization, along with technological developments, it turns out that there are several changes, including changes in the style of working in humans. This change in work trends gave birth to a new workplace concept called coworking space. The concept of coworking space refers to work behavior that changes from time to time, so the need for this coworking space arises. Karawang is an area whose economic development is very fast, so many immigrants come to work in Karawang. However, unfortunately in Karawang itself there are not many rental offices, and no coworking space has been found. Departing from this explanation, this study aims to find out what the real concept of a coworking space is. also what if the coworking space concept is applied to a rental office building and what if the coworking space concept rental office is designed in Karawang. The design principle of a rental office with the concept of a coworking space is based on the criteria of a coworking space combined with the principle of a rental office design. This study uses descriptive and qualitative methods, researchers observe, describe and assess study objects that are supported by the literature and then combine the results of the analysis into a conclusion. The researcher also discusses the principles and design criteria related to the object of study, then analyzes them and makes final conclusions in the form of design guidelines. The results of this study are expected to be used as an academic recommendation text regarding the planning for the construction of a rental office with the concept of a coworking space.

Keywords: *Rental Office, Coworking Space, characteristic, principle*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya kepada penulis sehingga penelitian Tesis ini bisa selesai dengan baik. Penelitian ini disusun dalam rangka untuk dapat mengikuti seminar hasil penelitian Tesis Desain, Program Studi Magister Arsitektur, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan. Tesis yang berjudul:

Perancangan Kantor Sewa Dengan Konsep *Co-working Space* di Jalan Kertabumi Karawang

Penelitian tesis ini tidak akan dapat diselesaikan dengan baik tanpa perhatian dan bantuan dari semua pihak yang telah mendukung dari proses awal hingga penyelesaian dan tak lupa pada kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Ir. Herman Wilianto, M.S.P.,PhD selaku dosen Pembimbing.
2. Dosen penguji Seminar I, atas masukan dan wawasan yang diberikan,
3. Bapak Doddi Yudianto, Ph.D., selaku Dekan Fakultas Teknik Periode 2019-2023, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung yang telah mendukung dalam proses penyusunan tesis.
4. Bapak Dr. Rahadhian Prajudi Herwindo, S.T., M.T. selaku Ketua Jurusan Arsitektur - Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan, Bandung yang telah mendukung dalam proses penyusunan tesis.
5. Bapak Dr. Yohannes Karyadi Kusliansjah, Ir., M.T selaku Kepala Program Studi Magister dan Doktor Arsitektur periode 2019-2023, Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung yang telah mendukung dalam proses penyusunan tesis.
6. Bapak Dr. Yohannes Karyadi Kusliansjah, Ir., M.T selaku penguji yang turut membimbing dan memberikan masukan yang berharga .
7. Bapak Dr. Hartanto Budiyuwono, Ir., M.T. selaku penguji yang turut membimbing dan memberikan masukan yang berharga .
8. Keluarga penulis yang senantiasa memberi dukungan secara moril dan materil

9. Arie Prasetyo Runturamby yang senantiasa memberi dukungan penuh, memberi semangat, serta menemani selama proses penulisan Tesis berlangsung hingga penulisan Tesis ini selesai.
10. Teman-teman UNPAR, dan teman-teman dari semua kalangan yang telah menemani, memberikan inspirasi dan membantu selama penulisan Tesis ini hingga selesai

Akhir kata, semoga tesis yang telah disusun ini dapat bermanfaat dan memberikan wawasan bagi siapapun yang membaca di masa depan.

Sekian dan terima kasih.

Bandung, Januari 2022



Mega Rajendra Putri

2017841014

DAFTAR ISI

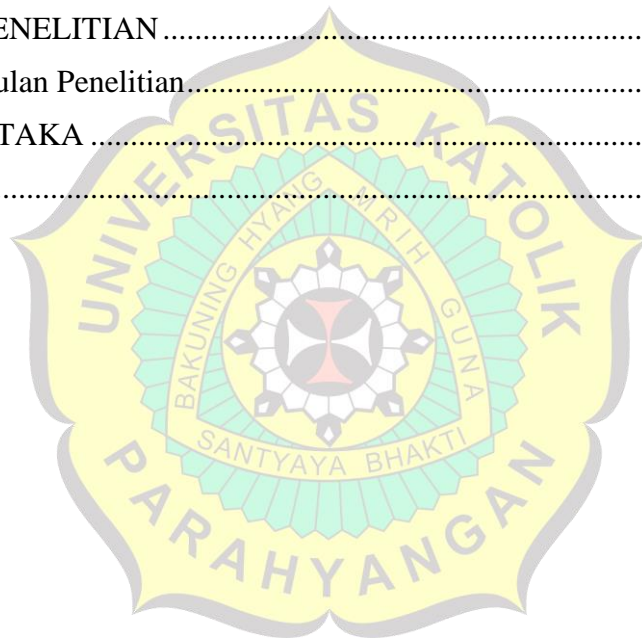
HALAMAN PERSETUJUAN.....	
PERNYATAAN KEASLIAN.....	4
ABSTRAK	5
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Masalah Penelitian	5
1.3 Lokasi Penelitian	6
1.4 Pertanyaan Penelitian	7
1.5 Tujuan, Sasaran, dan Manfaat Penelitian	7
1.6 Ruang Lingkup Penelitian	9
1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	9
1.6.2 Ruang Lingkup Substansi.....	9
1.6.3 Obyek Studi	9
1.6.3 Kasus Studi Pembanding	9
1.7 Kerangka Konseptual	10
1.8 Metode Penelitian.....	11
1.9 Tahapan Penelitian	15
1.10 Sistematika Penulisan	17
BAB II.....	20
KAJIAN TEORITIK.....	20
2.1 Kantor Sewa	20
2.1.1 Pengertian Kantor Sewa.....	20
2.1.2 Tipologi Kantor Sewa.....	21
2.1.3 Kantor Sewa Berdasarkan Bentuk Ruang Sewa	21
2.1.4 Kantor Sewa Berdasarkan Peruntukan	22

2.1.5	Kantor Sewa Berdasarkan Jumlah Penyewa	22
2.1.6	Kantor Sewa Berdasarkan Pengelolaannya.....	23
2.1.7	Kantor Sewa Berdasarkan Kelasnya	24
2.1.8	Karakteristik Penyewa Kantor Sewa.....	25
2.1.9	Faktor Yang Diperhatikan Pada Kantor Sewa	27
2.2	Kajian Tipologi Multi-Tenant Office	28
2.2.1	Regular Business Center.....	29
2.2.2	Serviced Office	29
2.2.3	Incubator.....	29
2.2.4	Coworking Space.....	30
2.3	Coworking Space	30
2.4	Fenomena Coworking Space.....	31
2.5	Nilai-Nilai Coworking Space.....	32
2.6	Fungsi dan Tujuan Coworking Space.....	34
2.7	Klasifikasi Coworking Space.....	35
2.8	Pengguna Coworking Space	36
2.9	Kriteria Pemilihan Lokasi <i>Coworking Space</i>	37
2.10	Teori Kebutuhan.....	38
2.11	Teori Bentuk dan Ruang	39
2.11.1	Organisasi Ruang.....	40
2.12	Teori Tata Ruang.....	44
2.12.1	Elemen Pembentuk Ruang Luar	45
2.12.2	Elemen Pembentuk Ruang Dalam.....	47
2.13	Teori Sirkulasi	48
2.13.1	Macam Sistem Sirkulasi	48
2.13.2	Unsur-Unsur Sirkulasi	48
2.14	Teori Zonasi	52
2.15	Teori Fleksibilitas.....	53
2.16	Studi Literatur Coworking Space.....	55
2.16.1	Pengelompokan Kegiatan	55
2.16.2	Pola Aktivitas	62
2.16.3	Waktu Operasional Bangunan.....	64
2.17	Studi Fasilitas	65
2.17.1	Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	65

2.17.2	Kebutuhan Ruang.....	74
2.17.3	Pola Sirkulasi Ruang.....	77
2.17.4	Pendekatan Jumlah Pelaku.....	79
2.18	Studi Luas Bangunan.....	82
2.19	Business Model Canvas.....	95
BAB III		101
JALAN KERTABUMI SEBAGAI LOKASI PEMILIHAN OBJEK STUDI.....		101
3.1	Tinjauan Wilayah Kabupaten Karawang.....	101
3.2	Kondisi Iklim Kabupaten Karawang.....	102
3.3	Gambaran Umum Demografis.....	103
3.4	Tinjauan Lingkungan Sekitar Jalan Kertabumi.....	106
3.5	Deskripsi Tapak.....	108
3.6	Regulasi Tapak.....	109
3.7	Akses Ke Lokasi.....	110
3.8	Analisis Lingkungan.....	111
3.9	Analisis Pergerakan Matahari.....	112
3.10	Analisis Pergerakan Angin.....	113
3.11	Analisis Vegetasi.....	114
3.12	Analisis Kebisingan.....	115
3.13	Analisis Sirkulasi.....	116
3.13	Tinjauan Bisnis Di Karawang.....	117
3.13.1	Penyebaran Bisnis di Karawang.....	118
3.13.2	Analisis Swot.....	120
BAB IV		125
MESH NORWEGIA, HUBUD BALI, DAN EDUPLEX BANDUNG SEBAGAI STUDI PEMBANDING DITINJAU DARI BENTUK DAN RUANG		125
4.1	Studi Pembandingan.....	125
4.1.1	Mesh, Norwegia.....	125
4.1.2	Analisis Bentuk dan Ruang Mesh, Norwegia.....	129
4.1.3	Hubud, Bali.....	129
4.1.4	Analisis Bentuk dan Ruang Hubud, Bali.....	133
4.1.5	Eduplex, Bandung.....	133
4.1.6	Analisis Bentuk dan Ruang Eduplex, Bandung.....	135
4.2	Zonasi dan Sirkulasi.....	137

4.2.1	Analisis Zonasi dan Sirkulasi Pada Studi Pemandangan	138
4.3	Analisis Lokasi, Fasade, Akses, Fleksibilitas, dan Suasana	142
4.4	Kelebihan dan Kekurangan Studi Pemandangan	145
4.5	Kesimpulan Studi Preseden	146
4.5.1	Aspek Fungsi Pada Studi Preseden	146
4.5.2	Aspek Fasilitas Coworking Space Pada Studi Preseden	147
4.5.3	Aspek Zoning Pada Studi Preseden	148
4.5.4	Aspek Sirkulasi Coworking Space Pada Studi Preseden	150
4.5.5	Aspek Suasana Coworking Space Pada Studi Preseden	151
4.5.6	Aspek Fleksibilitas Pada Studi Preseden	152
4.5.7	Aspek Bentuk & Ruang Coworking Space Pada Studi Preseden	153
BAB V		155
PEDOMAN PERANCANGAN SIMULASI KANTOR SEWA DENGAN KONSEP COWORKING SPACE DI JALAN KERTABUMI KARAWANG..		155
5.1	Prinsip Pedoman Perancangan	155
5.2	Pedoman Pemilihan Lahan Untuk Perancangan <i>Coworking Space</i>	155
5.3	Pedoman Aksesibilitas Tapak	156
5.4	Pedoman Penentuan Luas Lahan	157
5.5	Pedoman Penentuan Luas Bangunan	157
5.6	Pedoman Perencanaan Bisnis <i>Coworking Space</i>	158
5.7	Pedoman Perancangan Tata Ruang Kantor Sewa dengan Konsep Coworking Space di Jalan Kertabumi Karawang	159
5.8	Pedoman Pemilihan Material Bangunan.....	161
5.9	Pedoman Perencanaan Utilitas Bangunan	162
5.10	Pedoman Perencanaan Fasilitas Pendukung	162
BAB VI.....		165
SIMULASI DESAIN KANTOR SEWA DENGAN KONSEP <i>COWORKING SPACE</i> DI JALAN KERTABUMI KARAWANG.....		165
6.1	Konsep Simulasi Desain Kantor Sewa dengan Konsep <i>Coworking Space</i> 165	
6.2	Konsep Tapak dan Implementasi Terhadap Desain.....	165
6.3	Konsep Bentuk Massa Bangunan & Implementasi Terhadap Desain 172	
6.4	Konsep Fasilitas Bangunan & Implementasi Desain	174
6.5	Konsep Zonasi Ruang	176

6.6	Konsep Sirkulasi Ruang.....	177
6.7	Konsep Fleksibilitas Ruang	178
6.8	Konsep Warna dan Material Bangunan	180
6.9	Konsep Struktur Bangunan	180
6.10	Konsep Aklimatisasi Ruang.....	183
6.10.1	Konsep Penghawaan.....	183
6.10.2	Konsep Pencahayaan	183
6.10.3	Konsep Akustika	185
6.11	Konsep Utilitas Bangunan	187
6.12	Konsep Fasade Bangunan.....	190
BAB VII.....		191
SIMPULAN PENELITIAN		191
7.1	Simpulan Penelitian.....	191
DAFTAR PUSTAKA		198
LAMPIRAN.....		201



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Organisasi Terpusat	41
Gambar 2. 2 Organisasi Linear	42
Gambar 2. 3 Organisasi Radial	42
Gambar 2. 4 Organisasi Cluster	43
Gambar 2. 5 Organisasi Grid	44
Gambar 2. 6 Pencapaian Bangunan	49
Gambar 2. 7 Pencapaian Bangunan Secara Langsung	49
Gambar 2. 8 Pencapaian Bangunan Secara Tersamar	50
Gambar 2. 9 Pencapaian Bangunan Secara Berputar	50
Gambar 2. 10 Jalan Masuk ke Dalam Bangunan	51
Gambar 2. 11 Pengelompokan Pintu Masuk	52
Gambar 2. 12 Pola Aktivitas Datang	62
Gambar 2. 13 Pola Aktivitas Pulang	62
Gambar 2. 14 Pola Aktivitas Pengunjung dan Penyewa	63
Gambar 2. 15 Pola Aktivitas Pengelola	63
Gambar 2. 16 Pola Sirkulasi Kegiatan Utama	77
Gambar 2. 17 Pola Sirkulasi Kegiatan Penunjang	77
Gambar 2. 18 Pola Sirkulasi Kegiatan Pelayanan Publik	78
Gambar 2. 19 Pola Sirkulasi Kegiatan Pengelola	78
Gambar 4. 1 Peta Lokasi Mesh	125
Gambar 4. 2 Tampak Depan Mesh	127
Gambar 3. 1 Peta Karawang	102

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Analisis Bentuk dan Ruang.....	129
Tabel 5.2 Pedoman Perancangan Tata Ruang.....	161
Tabel 5.3 Pedoman Perencanaan Utilitas.....	162
Tabel 5.4 Fasilitas Virtual Office.....	164
Tabel 6.5 Konsep Bentuk Massa.....	174
Tabel 6.6 Konsep Fasilitas Bangunan.....	175
Tabel 6.7 Konsep Zonasi Ruang.....	176
Tabel 6.8 Konsep Sirkulasi Ruang.....	177
Tabel 9.6 Konsep Utilitas Bangunan.....	189

Tabel 2. 1 Pengelompokan Kegiatan Utama.....	58
Tabel 2. 2 Pengelompokan Kegiatan Penunjang.....	58
Tabel 2. 3 Pengelompokan Kegiatan Pengelolaan.....	60
Tabel 2. 4 Pengelompokan Kegiatan Pelayanan Publik.....	61
Tabel 2. 5 Waktu Operasional Bangunan.....	65
Tabel 2. 6 Pendekatan Kebutuhan Ruang.....	72
Tabel 2. 7 Analisa Zoning Ruang.....	73
Tabel 2. 8 Kebutuhan Ruang.....	76
Tabel 2. 9 Jumlah Pengelola.....	80
Tabel 2. 10 Jumlah Pengguna.....	81
Tabel 2. 11 Analisa Besaran Unit Kegiatan Utama.....	85
Tabel 2. 12 Analisa Besaran Unit Kegiatan Penunjang.....	88
Tabel 2. 13 Analisa Besaran Unit Kegiatan Pengelola.....	93

Tabel 1 Analisis Bentuk dan Ruang.....	129
Tabel 5.2 Pedoman Perancangan Tata Ruang.....	161
Tabel 5.3 Pedoman Perencanaan Utilitas.....	162
Tabel 5.4 Fasilitas Virtual Office.....	164
Tabel 6.5 Konsep Bentuk Massa.....	174
Tabel 6.6 Konsep Fasilitas Bangunan.....	175
Tabel 6.7 Konsep Zonasi Ruang.....	176
Tabel 6.8 Konsep Sirkulasi Ruang.....	177
Tabel 9.6 Konsep Utilitas Bangunan.....	189

Tabel 3. 1 Jumlah Penduduk Karawang 2017-2018.....	103
Tabel 3. 2 Komposisi Penduduk Menurut Struktur Usia Tahun 2016-2018.....	104
Tabel 3. 3 Komposisi Penduduk Menurut Lapangan Usaha Tahun 2015-2018.....	104
Tabel 3. 4 Komposisi Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan Tahun 2015-2018.....	105



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Block Plan	203
Lampiran 2 Site Plan	204

Lampiran 3 Denah Bssement 1	205
Lampiran 4 Denah Bsement.....	206
Lampiran 5 Denah Lt. Dasar	207
Lampiran 6 Denah Lt. 1&2 Tipikal	208
Lampiran 7 Denah Lt 3	209
Lampiran 8 Lampiran Denah Atap	210
Lampiran 9 Tampak	211
Lampiran 10 Potongan Site.....	212
Lampiran 11 Potongan A & B	213
Lampiran 12 Potngan Prinsip.....	214
Lampiran 13 Utilitas Air bersih, air kotor, air hujan	215
Lampiran 14 Utilitas air hujan & pembuangan sampah.....	216
Lampiran 15 Utilitas Evakuasi Kebakaran	217
Lampiran 16 Utilitas aliran listrik	218
Lampiran 17 Utilitas Penangkal Petir	219
Lampiran 18 Perspektif	220
Lampiran 19 Perspektif	221
Lampiran 20 Perspektif Mata Manusia	222
Lampiran 21 Parkir Sepeda & Drop Off Angkutan Umum	223
Lampiran 22 Perspektif Mata Manusia	224
Lampiran 23 Area Drop Off.....	225
Lampiran 24 Area Public Psace	226
Lampiran 25 Perspektif Interior	227
Lampiran 26 Perspektif Interior Public Space	228
Lampiran 27 Detail Interior	229
Lampiran 28 Perspektif Mata Burung.....	230



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dari aktivitas ekonomi sebuah perkotaan akan memengaruhi tingkat perkembangan dari kota tersebut. Semakin tinggi pertumbuhan ekonominya, maka semakin ramai dan padat pula jumlah perkembangan kotanya (Antusias, 2018). Hal ini membuat para pengusaha berinovasi untuk menanamkan modal untuk membuka usaha. Salah satunya adalah, dengan menggunakan kantor sewa sebagai wadah untuk mereka bekerja.

Kantor sewa itu sendiri merupakan sebuah bangunan kantor yang dapat disewakan dengan beragam tipe dan juga harga sesuai dengan kebijakan pemilik. Biasanya, perusahaan-perusahaan kecil, akan menggunakan kantor sewa sebagai solusi dari tempat bekerja yang layak, dan cenderung terjangkau. Kantor sewa merupakan kantor seperti pada umumnya, kantor yang menjunjung tinggi keprivasian satu sama lain.

Pertumbuhan dari kantor sewa di kota-kota besar mulai meningkat selaras dengan tingginya permintaan. Pertumbuhan bisnis yang menggunakan sarana kantor sewa juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun yang menyebabkan banyak pengembang yang mulai menggarap ranah kantor sewa.

Namun kemudian, seiring bertambahnya waktu, perkembangan teknologi di era globalisasi ini tentu juga sangat pesat, termasuk di Indonesia. Salah satu perkembangan teknologi yang berkembang dengan pesat adalah kemajuan teknologi internet. Dengan adanya teknologi internet ini, orang mulai menjadi kreatif dan mulai menciptakan lapangan-lapangan pekerjaan baru dengan gaya bekerja yang baru juga. Orang bisa tidak hanya terikat pada satu perusahaan saja, namun bisa bekerja pada beberapa perusahaan sekaligus atau biasa kita sebut

sebagai *freelancer*. Para pekerja kreatif ini, tidak hanya bekerja pada satu gedung kantor yang dinaungi oleh satu perusahaan. Mereka bisa bekerja dimana saja, bahkan dirumah. orang tidak lagi perlu untuk datang ke kantor untuk bekerja, tetapi mereka bisa bekerja dimana saja hanya bermodalkan gadget dan juga koneksi internet. Sebagian orang inilah yang disebut-sebut sebagai kelas kreatif oleh Florida (Naylor & Florida, 2003).

Dengan berkembangnya cara-cara kerja baru yang didukung juga dengan adanya perkembangan teknologi informasi dan komunikasi mengubah perilaku bekerja (*work behavior*) masyarakat yang berada di kota – kota besar khususnya Indonesia saat ini. Berbagai informasi dan berkomunikasi menjadi lebih mudah dengan adanya kemampuan komputasi yang semakin canggih beserta fitur – fitur teknologi yang ditawarkan saat ini. Sebagai contoh, dengan ditemukannya teknologi *Wi-Fi* membuat pemakainya saat ini menjadi lebih mudah untuk mengakses internet atau mentransfer data dari area-area yang memiliki tanda '*Wi-Fi Hotspot*' (Tjiptono, 2018).

Melalui perkembangan teknologi informasi dan komunikasi tersebut, memungkinkan pekerjaan dapat dilakukan dimana saja. Bekerja jarak jauh (*teleworking* atau *remote working*) merupakan salah satu alternatif perilaku bekerja yang sedang berkembang saat ini (Mungkasa, 2020). Hal tersebut memungkinkan seorang pekerja *freelancer* maupun profesional untuk bekerja dengan perusahaan lokal maupun internasional tanpa perlu datang ke kantor formal perusahaan tersebut berada. Kegiatan pertemuan atau rapat perusahaan saat ini sudah dapat dilakukan secara jarak jauh, dengan menggunakan fitur *conference call multy party* (Mungkasa, 2020).

Dengan fleksibilitas yang ditawarkan dari bekerja jarak jauh ini, kedepannya orang - orang akan lebih memilih untuk menekuni satu hal yang menjadi spesialisasinya, dan kemudian bekerja sebagai *freelancer* untuk berbagai perusahaan lokal maupun internasional. Bekerja saat ini tidak terbatas lagi dengan masalah fisik yang pada umumnya mengharuskan bekerja pada lokasi tertentu. Sehingga hal tersebut, dapat meningkatkan produktifitas dan efisiensi waktu, biaya dan tenaga dalam bekerja (Fay, 1967).

Perubahan tren sistem bekerja oleh kelas kreatif ini bergerak ke arah yang lebih fleksibel, karena maraknya pekerjaan-pekerjaan yang dapat dilakukan secara online, maka berkuranglah interaksi antar manusia ini. Mereka semua sibuk masing-masing dengan dunianya dan seolah terisolasi. Oleh karena itu mulai timbulah suatu kebutuhan akan ruang kerja yang dapat menunjang pekerjaan para kelas kreatif tersebut, dimana mereka dapat bekerja secara fleksibel namun tidak mengurangi aktifitas interaksi dengan orang lain. Karena kembali lagi manusia adalah makhluk sosial yang dimana membutuhkan orang lain dalam kehidupan mereka (Driyantini et al., 2020).

Pengembangan ekonomi kreatif saat ini masih dihadapkan pada berbagai tantangan dan hambatan. Rencana Induk Ekonomi Kreatif: Kekuatan Baru Indonesia menuju 2025 mengidentifikasi tujuh isu utama yang menjadi tantangan bagi perkembangan ekonomi kreatif, yaitu sumberdaya manusia kreatif, bahan baku, daya saing industri, pembiayaan, pasar, infrastruktur dan teknologi, serta kelembagaan dan iklim usaha (Parahita Agni Putri & Ariyanti, 2016).

Salah satu upaya untuk menjawab tantangan dan permasalahan tersebut adalah membentuk ruang-ruang yang dapat menjadi pusat aktivitas dan interaksi bagi lintas pelaku ekonomi kreatif, baik pemerintah, pelaku usaha/industri, akademisi, serta komunitas/forum kreatif. Di sisi hulu, ruang kreatif harus mampu mengakomodasi dan menginspirasi bagi munculnya *sense of creativity*. Di sisi hilir, ruang tersebut harus dapat mengintegrasikan proses kreasi-produksi-distribusi dan pemasaran potensi ekonomi kreatif yang ada. Dengan demikian, ruang kreatif harus dirancang untuk membentuk iklim dan ekosistem ekonomi kreatif yang komprehensif, kondusif, partisipatif dan inklusif (Parahita Agni Putri & Ariyanti, 2016).

Pada era ini, ruang kerja yang sedang menjadi tren dan sesuai dengan kebutuhan para kelas kreatif adalah *coworking space*. *Coworking space* merupakan salah satu contoh solusi bagi para pengusaha muda yang baru memulai usahanya dan membutuhkan sebuah wadah untuk mendukung kegiatan mereka, *coworking space* merupakan sebuah ruang kerja bagi komunitas, dimana orang duduk

berkolaborasi satu sama lain dengan ruang yang terjangkau dan mudah diakses oleh banyak orang (Spinuzzi, 2012).

Kantor sewa dengan konsep *Coworking space* yang memiliki kualitas baik adalah yang membentuk suatu komunitas di dalamnya. Pengadaan Kantor sewa dengan konsep *coworking space* menghadirkan solusi tempat bekerja yang fleksibel, efisien dan kolaboratif. Desain Kantor sewa yang dihadirkan berupa desain yang fleksibel untuk memfasilitasi produktivitas dan kreativitas yang lebih besar, mengurangi biaya jangka panjang, menginterpretasikan image pekerja kreatif dan diharapkan kedepannya dapat mengorganisir perubahan kebutuhan yang dipengaruhi dari faktor pengguna, teknologi dan lingkungan (Moriset, 2016)

Kualitas fleksibel dihadirkan melalui pengolahan tata ruang dalam dan tata ruang luar dengan menawarkan beberapa pilihan skema pengaturan ruang dan bentuk sehingga dapat mengakomodir perubahan-perubahan yang terjadi dan memaksimalkan fungsi ruang untuk kegiatan aktif dan interaksi sehingga dapat merangsang terjadi kolaborasi. Prinsip-prinsip fleksibilitas dalam arsitektur digunakan untuk mencapai kualitas desain fleksibel melalui penerapan ide-ide desain yaitu, ruang multi fungsi dan konfigurasi, penataan open plan, integritas ruang, pemusatan zona kaku, desain yang bergerak dan bentuk yang sederhana. Sehingga desain *coworking space* yang dirancangan memiliki kualitas desain yang fleksibel.

Perkembangan *coworking space* di dunia sangatlah cepat, dari 1.130 *coworking space* pada tahun 2011 menjadi 11.300 *coworking space* pada tahun 2016 (Alex Hillman, 2016). Perkembangan *coworking space* di Indonesia juga cukup cepat, dimulai dari 1 *coworking space* pada tahun 2010 menjadi lebih dari 50 *coworking space* pada tahun 2016. Hal ini disebabkan oleh perubahan ekonomi konvensional menuju ekonomi digital yang dimana banyak start-up yang berkembang salah satunya adalah sektor industri kreatif. *Coworking space* yang pertama kali berdiri di Indonesia adalah di kota Bandung pada tahun 2010, dan *coworking space* yang berada di Bandung sangatlah berkembang pesat.

Tantangan utama dalam membangun *coworking space* adalah menciptakan kebutuhan akan *coworking space* ini, dimana *coworking space* merupakan model

bisnis yang baru dikenal di Indonesia dan masih belum banyak dipahami masyarakat, sehingga perlu cara untuk memperkenalkan *coworking space* kepada masyarakat. Meskipun di luar Indonesia sudah banyak sekali *coworking space* yang dapat dijadikan contoh, namun perlu penyesuaian untuk dijalankan di Indonesia (Parahita Agni Putri & Ariyanti, 2016).

Melihat perkembangan tren *coworking space* yang semakin melesat, maka tidak ada salahnya untuk mendirikan sebuah Kantor Sewa dengan konsep *Coworking Space* pertama di kota Karawang, dimana kota Karawang itu sendiri merupakan kota yang sedang berkembang dari segi pembangunan dan juga bisnis.

Perkembangan bisnis di Karawang semakin menggeliat sejalan dengan pertumbuhan sektor industrial dan gencarnya pembangunan infrastruktur di wilayah timur Jakarta tersebut. Saat ini pembangunan sejumlah proyek infrastruktur besar sedang berlangsung di wilayah timur Jakarta seperti proyek kereta cepat Jakarta-Bandung, jalan tol Jakarta-Cikampek II (layang), dan proyek Bandara Kertajati, serta pembangunan Pelabuhan Patimban juga sedang dipersiapkan. Faktor-faktor itu pula yang membuat banyak pengembang kian melirik.

1.2 Masalah Penelitian

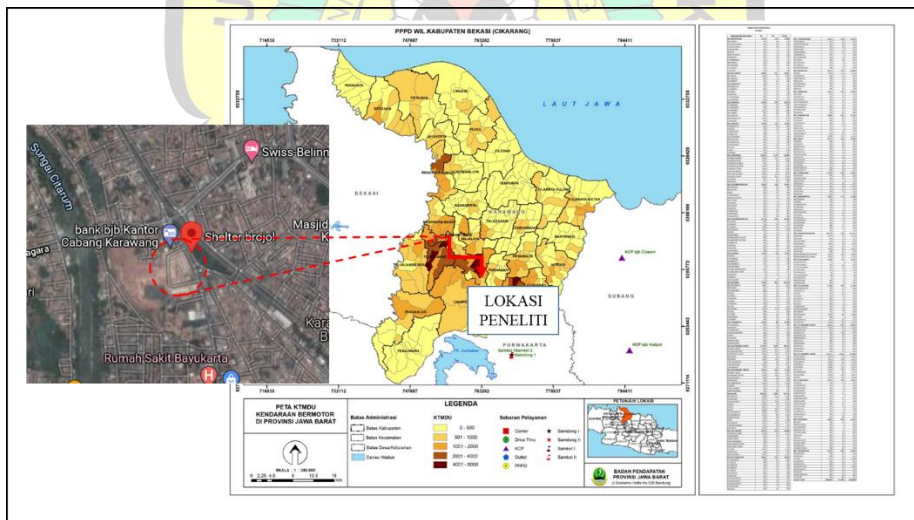
Dalam perkembangan ekonomi di Karawang yang cukup pesat, banyak sekali bisnis-bisnis baru yang hadir di karawang. Juga banyak perkembangan perusahaan-perusahaan *start up* yang masih menyewa kantor rumahan. Kegiatan berbisnis ini makin lama makin berkembang, juga banyaknya komunitas-komunitas muda-mudi yang menciptakan ide bisnis yang memproduksi produk lokal, namun tidak memiliki wadah yang bisa digunakan oleh para pekerja kreatif ini untuk tempat mereka mengembangkan bisnis.

Dalam hal ini, Kabupaten Karawang seharusnya memiliki kantor sewa yang dibangun dengan standar kelayakan dan juga yang bisa memenuhi kebutuhan dari para pembisnis ini, agar para pekerja kreatif dan para pembisnis ini dapat mengembangkan, menjalankan bisnis mereka kearah yang lebih maju dengan bantuan fasilitas seperti kantor sewa berkonsep *coworking space*.

Dengan dukungan sarana kantor sewa di Kabupaten Karawang terutama di Jalan Kertabumi yang merupakan jalan yang berada di pusat kota, maka keberlangsungan para pebisnis ini bisa membawa dampak positif bagi Kabupaten Karawang itu sendiri. Setelah dilakukan survey ke Jalan Kertabumi, ditemukan beberapa masalah seperti, konsep *coworking space* ini merupakan sebuah konsep dan inovasi baru yang tidak semua orang mengetahuinya, kurang adanya vegetasi yang mencukupi, dan lahan merupakan lahan kosong yang belum terjamah oleh para pengembang padahal kawasan Jalan Kertabumi ini memiliki potensi yang sangat besar untuk menjadi pusat pengembangan dari para pebisnis.

1.3 Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, batasan area ada pada Jalan Kertabumi yang dimana adalah jalan utama yang dilalui oleh kendaraan yang merupakan jalan satu arah. Area sekitar lokasi merupakan area perkantoran mandiri, bank, puskesmas, universitas dan juga pertokoan. Area ini terbilang cukup strategis karena berada di pusat kota.



Gambar 2.0.1 Lokasi Penelitian

(Sumber : Google Image dan Penambahan)

Penelitian ini akan meliputi perancangan Kantor Sewa pada lokasi penelitian. Luas lahan yang dipilih adalah 14.000m



Gambar1.0.2 Foto Udara Kawasan Jalan Kertabumi Karawang

(Sumber : Google Image dan Penambahan)

1.4 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan pengamatan penelitian diatas, peneliti perlu mengkaji dan mengidentifikasi terlebih dahulu mengenai prinsip dan kriteria dari masing-masing aspek baik itu kantor sewa maupun *coworking space*. Ditemukan juga beberapa masalah seperti tidak adanya fasilitas kantor sewa di Karawang, dan juga kebaruan dari *coworking space* yang berdampak pada perancangan, sehingga muncul beberapa **Pertanyaan Penelitian**, sebagai berikut:

1. Faktor apa yang membentuk kriteria *coworking space*?
2. Elemen apa yang terdapat pada *coworking space* yang dapat dijadikan sebagai konsep perancangan kantor sewa?
3. Bagaimana penerapan konsep *coworking space* terhadap perancangan kantor sewa di Jalan Kertabumi Karawang?

1.5 Tujuan, Sasaran, dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari studi ini adalah untuk merancang Kantor Sewa dengan konsep *Coworking Space* dengan memerhatikan kebutuhan ruang didalamnya itu sendiri. Bagaimana menciptakan sebuah gabungan dari bangunan kantor sewa dengan prinsip-prinsip *coworking space*.

Untuk mencapai tujuan studi tersebut, maka sasaran studi yang harus dicapai adalah :

- a. Mengidentifikasi prinsip-prinsip desain Kantor Sewa & *Coworking Space*
- b. Membuat gagasan konsep Kantor Sewa yang merangkap sebagai *Coworking Space*
- c. Menginterpretasikan konsep gagasan tersebut menjadi rancangan desain Kantor Sewa di Jalan Kertabumi Karawang berlandaskan *coworking space*.

Manfaat yang diharapkan dapat diberikan oleh peneliti ini adalah diketahuinya poin-poin penting dalam perancangan sebuah gabungan desain antara Kantor Sewa dengan sebuah *Coworking Space* yang diharapkan menjadi sebuah inovasi agar memberikan sebuah warna baru dan juga kenyamanan masyarakat Karawang dalam melakukan kegiatan bekerja dan berbisnis. Bila dibagi subjeknya, dalam bidang akademik referensi berupa naskah akademik dalam penyusunan pedoman menjadi kebijakan untuk beberapa kepentingan yang kemudian memberikan informasi untuk dijadikan sebuah pedoman peraturan yang terkait tujuan umum, yaitu :

1. Secara akademik, tesis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi bidang keilmuan arsitektur. Studi ini juga diharapkan bisa menjadi contoh dan masukan untuk pembangunan *coworking space* yang sedang marak digagaskan di Indonesia.
2. Secara implementasi, hasil studi ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan bagi pemerintah dalam upaya menginspirasi komunitas pekerja kreatif atau perusahaan start-up di Karawang agar dapat mengembangkan kreativitas mereka.
3. Tujuan bagi praktisi diharapkan menjadi pedoman perancangan dari Kantor Sewa bertema *coworking space* juga memberikan masukan wawasan serta referensi yang baru bagi praktisi untuk merancang atau mendesain sebuah Kantor Sewa.

1.6 Ruang Lingkup Penelitian

1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah Kabupaten Karawang. Lokasi studi kasus dipilih karena pertumbuhan *supply* dan *demand* perkantoran sewa di Kabupaten Karawang sangat tinggi namun tidak berbanding lurus dengan tingkat okupansi yang terbilang rendah.

1.6.2 Ruang Lingkup Substansi

Penelitian ini mencakup pembahasan yang berkaitan dengan pengembangan komersil perkantoran sewa berdasarkan pada segmentasi bidang usaha perusahaan penyewa, kebutuhan dari masyarakat, prinsip-prinsip dan juga kriteria bangunan perkantoran, dan juga perilaku serta pola aktivitas pengguna yang mempengaruhi tatanan desain.

1.6.3 Obyek Studi

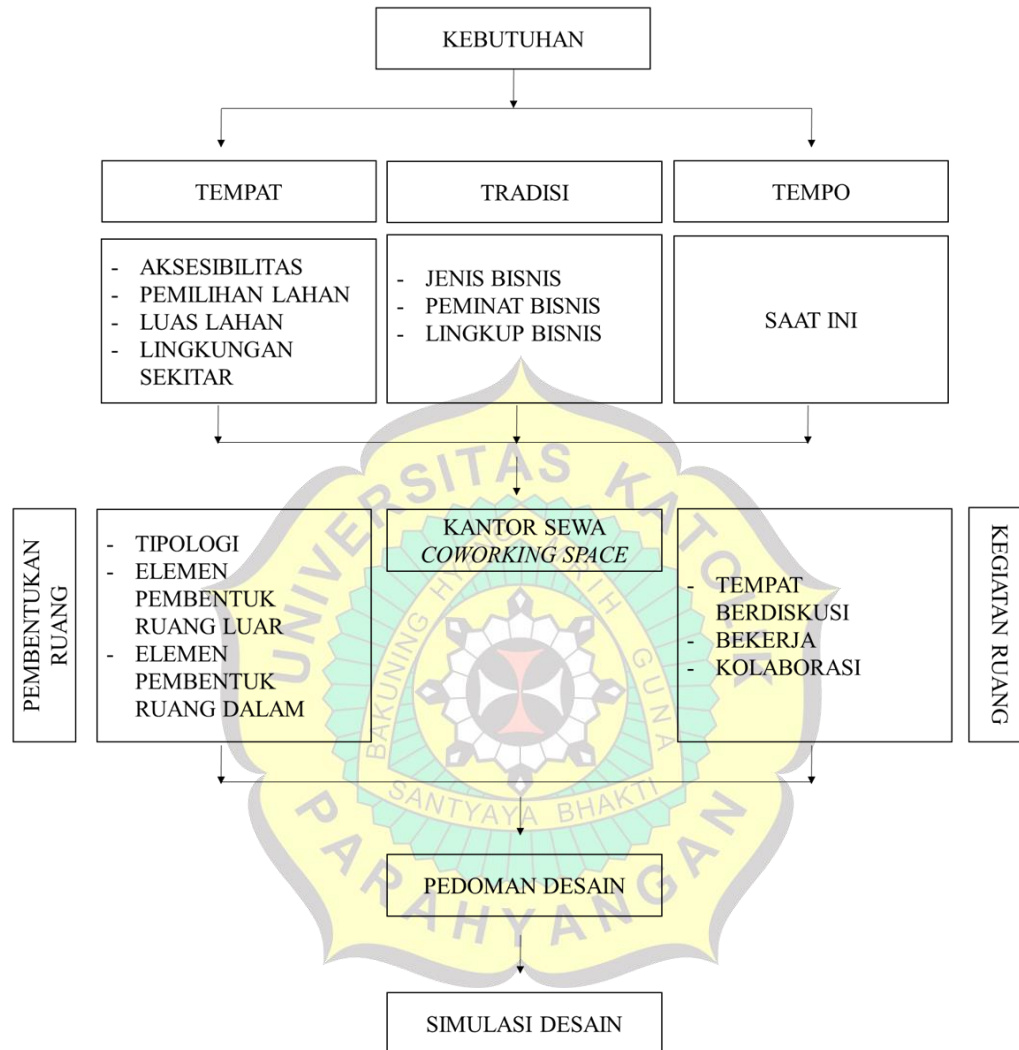
Dalam penelitian ini yang akan dipilih adalah lokasi yang bertembatkan di Jalan Kertabumi Karawang, dimana pada lokasi tersebut memang belum tersentuh oleh pengembang maupun pemerintah untuk dijadikan sebagai kawasan yang berisi kantor sewa, padahal lokasi tersebut yaitu Jalan Kertabumi Karawang merupakan kawasan yang sangat berpotensi, karena terletak di pusat kota dan mudah di akses.

1.6.3 Kasus Studi Pembanding

Dalam penelitian ini akan dipilih tiga kasus sebagai pembanding Kantor Sewa berkonsep *Coworking Space*. Kriteria yang digunakan untuk menentukan kasus studi pembanding adalah sebagai berikut :

1. Memiliki kesamaan konsep dimana sama-sama berbentuk kantor sewa namun mengusung konsep *coworking space*.
2. Memiliki fasilitas dan target pengguna yang sama.
3. Sama-sama berada di pusat keramaian kota dengan potensi yang sama-sama besar

1.7 Kerangka Konseptual



Gambar 1.0.3 Kerangka Konseptual

(Sumber : Data Peneliti)

Secara konseptual, penelitian ini mencari dan menggali informasi mengenai bagaimana prinsip-prinsip dan kriteria desain dari sebuah bangunan kantor sewa dan juga bagaimana konsep *coworking space* itu sendiri, sehingga konsep dari *coworking space* ini bisa digunakan sebagai pembentuk desain rancangan. Dari hasil meneliti prinsip dan kriteria dari masing-masing aspek tersebut kemudian membuat konsep perancangan dan berkembang menjadi sebuah pedoman implementasi desain yang berdasarkan penggabungan prinsip antara bangunan

kantor sewa dan juga *coworking space*.

1.8 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan sifat deskripsi dan eksplanasi. Jadi dalam penelitian ini, peneliti terlebih dahulu mendeskripsikan pengertian-pengertian daripada studi kasus dan melihat pula fenomena yang terjadi. Setelah itu, kemudian mencari tahu prinsip-prinsip desain dan beberapa data mengenai *coworking space* yang bisa dijadikan sebuah konsep daripada sebuah bangunan Kantor Sewa. Setelah mendapatkan hasil analisis, peneliti mengeksplanasi dengan menggunakan preseden sebagai bahan pembandingan untuk mendapatkan kriteria desain dan juga teori yang berkaitan dengan desain yang kemudian akan di pakai sebagai bahan analisa dan berakhir untuk disintesa.

Proses penelitian tersebut dilakukan dalam beberapa tahap, yakni sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan masalah utama pada desain bangunan Kantor Sewa dan juga konsep dari pada tren *Coworking Space*, sehingga didapati pokok permasalahan yang akan dibahas. Permasalahan tersebut didapati berdasarkan isu dan fenomena yang diangkat pada penelitian tesis ini. Hal tersebut yang akan menghasilkan masalah utama pada penelitian tesis ini, yang juga akan menjadi bahasan utama pada permasalahan tesis desain ini.
2. Menganalisis fenomena yang terjadi, sebagaimana yang sudah dipaparkan pada penjelasan sebelumnya. Fenomena tersebut terjadi karena dampak modernisasi yang terjadi secara merata di seluruh aspek kehidupan.
3. Merumuskan isu yang terjadi, dalam hal ini adalah isu yang berkaitan dengan Kantor sewa dan konsep *Coworking Space*.
4. Menjelaskan serta memaparkan tujuan penelitian yang dilakukan pada penelitian ini yang mencangkupi hal - hal yang berkaitan dengan metoda dan hasil beserta kesimpulan yang ingin didapat.
5. Menentukan kajian teoritik yang dipakai pada penelitian ini, yang berkaitan dengan desain Kantor sewa dengan konsep *Coworking Space*

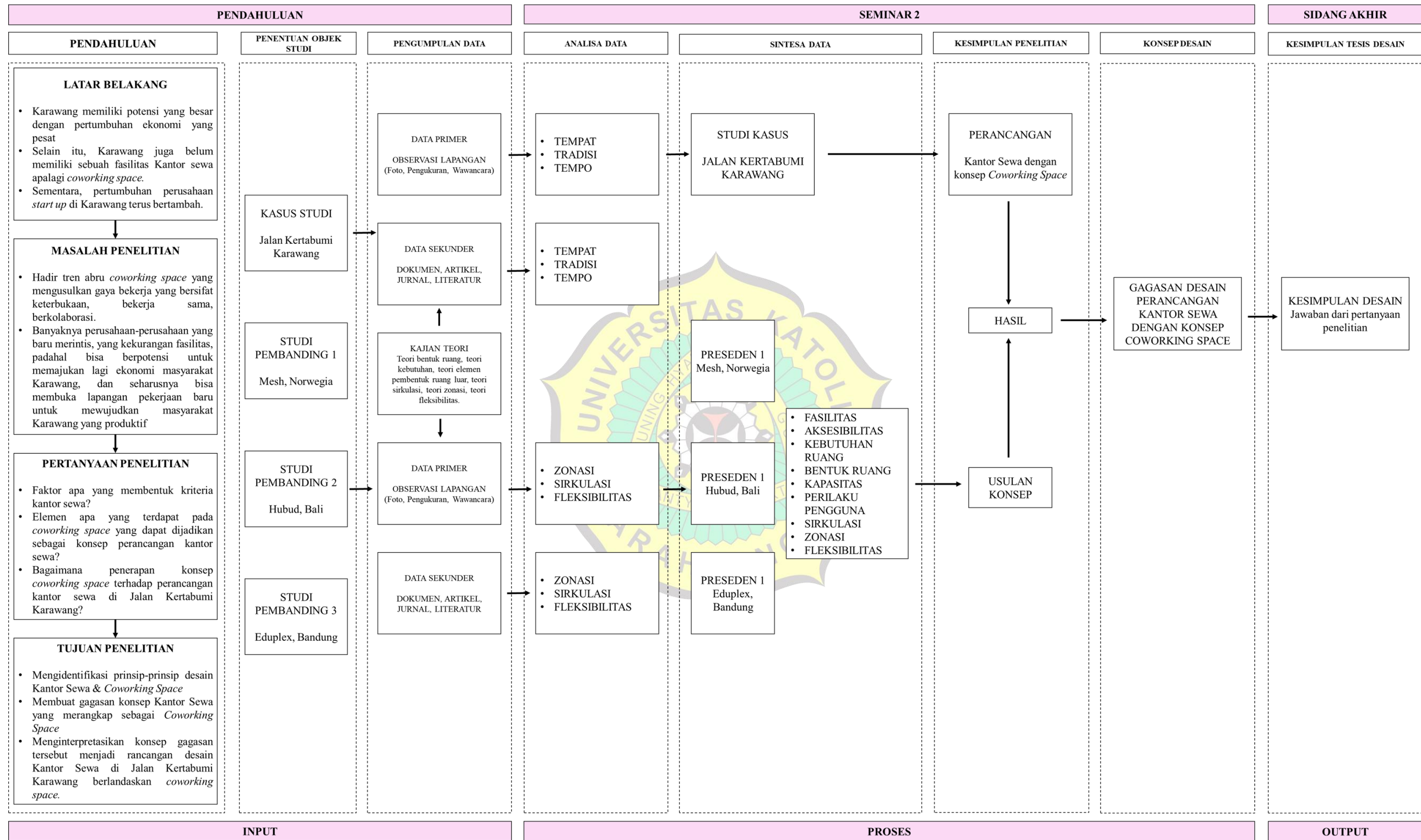
yang ideal dan sesuai dengan prinsip-prinsip desain. Kemudian menentukan objek studi pembandingan yang akan dipergunakan sebagai objek studi pembandingan pada penelitian tesis ini dan juga sebagai media pengaplikasian teori yang dipergunakan. Berikut beberapa teori yang digunakan berkenaan dengan pembahasan penelitian tesis ini:

- Teori Bentuk dan Ruang
Teori bentuk dan ruang ini adalah bertujuan untuk menjadi acuan dalam membuat suatu komposisi bentuk bangunan yang harmoni.
- Teori Elemen Pembentuk Ruang Luar
Teori elemen pembentuk ruang luar ini bisa menjadi acuan untuk mendesain site yang akan dijadikan tempat pembangunan kantor sewa.
- Teori Kebutuhan
Teori ini mengkaji tentang kebutuhan manusia yang terkait dengan kebutuhan pembangunan kantor sewa.
- Teori Sirkulasi
Untuk menciptakan bangunan yang bukan hanya baik jika ditinjau dari segi bentuk, melainkan juga dari segi sirkulasinya. Untuk itu teori sirkulasi ini sangatlah erat kaitannya dengan bentuk dan ruang bangunan.
- Teori Zonasi
Selain permasalahan sirkulasi, zonasi juga menjadi hal yang penting dalam merancang sebuah *coworking space* dikarenakan *coworking space* merupakan bangunan yang muncul berdasarkan kebutuhan dan perilaku pengguna, maka zonasi akan menentukan pula ketepatangunaan dari bangunan,
- Teori Fleksibilitas
Berdasarkan teori sirkulasi tersebut maka lahirlah teori fleksibilitas dimana dalam bangunan *Coworking Space* itu sendiri dituntut untuk menjadi bangunan yang fungsional dan fleksibel.

6. Menggunakan metoda deskriptif, eksplanasi, dan intepretatif berdasarkan studi di lapangan dan bukti empiris yang mana hal tersebut bertujuan untuk memahami hasil dari penelitian bangunan Kantor sewa.
7. Melakukan analisis terhadap pedoman yang di dapatkan dari hasil penelitian sebelumnya, sehingga peneliti mendapatkan gambaran desain yang dapat di pergunakan sebagai acuan wujud desain yang diinginkan. Agar desain yang dihasilkan dapat sesuai dengan acuan yang sudah ditentukan serta dapat sesuai dengan desain yang seharusnya.
8. Menyimpulkan hasil analisa yang sudah di lakukan pada tahap sebelumnya untuk kemudian dijadikan sebuah pedoman desain yang pasti. Pedoman tersebut akan mempengaruhi hasil dari implementasi desain yang di lakukan, karena merupakan dasar aturan yang di rangkum untuk menjadi sebuah acuan desain pada tahap berikutnya, maka hendaknya acuan tersebut dapat mencakup semua kebutuhan desain yang akan di terapkan.
9. Menggambarkan simulasi desain objek penelitian yang sudah di tentukan berdasarkan hasil analisis desain yang sudah dilakukan pada tahap sebelumnya, sehingga desain sesuai dengan dasar pedoman yang dihasilkan pada tahap sebelumnya. Hal ini akan mempengaruhi gaya desain dan penerapannya di lapangan.
10. Menghasilkan kesimpulan desain dan juga kesimpulan hasil dari penelitian. Kesimpulan yang dihasilkan merupakan hasil akhir penelitian yang sudah dilakukan yang berkaitan dengan arahan, dasar dan juga pedoman yang sudah diteliti sehingga menjadi dasar rujukan untuk mendesain dan menjadikan hal tersebut sebuah acuan yang solid untuk desain yang dirancang beserta pengaruhnya pada Kawasan objek studi yang di pilih.



1.9 Tahapan Penelitian



Gambar 1.0.4 Kerangka Konseptual



Berdasarkan gambar 1.4 diatas, tahapan penelitian dari tesis desain ini adalah sebagai berikut :

Tahap 1, memaparkan terlebih dahulu latar belakang dari fenomena kasus yang diangkat dari penelitian tesis desain ini, sehingga dapat merumuskan masalah, tujuan dan juga manfaat yang didapatkan dari penelitian ini.

Tahap 2, merupakan tahapan penentuan pemilihan objek studi yang akan diteliti pada penelitian tesis desain ini. Objek studi yang akan dirancang berjumlah satu, sebagai objek studi kasus utama, dan 3 (tiga) kasus sebagai kasus studi pembanding.

Tahap 3, pengumpulan data-data dari objek studi yang dipilih dan memahami kajian teori terkait pembangunanebuah Kantor Sewa.

Tahap 4, proses analisa pada objek studi menggunakan teori-teori yan dipakai pada penelitian ini terkait dengan perancangan Kantor Sewa.

Tahap 5, Hasil dari identifikasi dan juga analisa yang dilakukan pada tahap sebelumnya, ditarik benang merah untuk mengetahui bagaimana sebenarnya konsep dari pada kantor sewa dan bagaimana konsep daripada *coworking space*.

Tahap 6, proses analisa tersebut menghasilkan sebuah kesimpulan penelitian. Kesimpulan tersebut berisi dengan karakteristik, prinsip dan juga kriteria desain dari masing-masing objek studi dan disusun menjadi sebuah pedoman desain.

Tahap 7, dilakukannya proses implementasi desain pada studi kasus berdasarkan kesimpulan penelitian yang dipaparkan pada tahap sebelumnya.

Tahap 8, proses penarikan kesimpulan hasil tesis desain secara keseluruhan pada studi kasus utama dengan menjawab pertanyaan penelitian yang diajukan pada sub bab 1.4.

1. 10 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman terkait dengan studi ini, maka dalam proses penulisan studi ini dibuat sistematika pembahasan yang dibagi ke dalam enam tahap, yaitu :

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini membahas latar belakang, tujuan dan juga lingkup studi untuk menjelaskan objek studi yang dipilih dan penyamaan persepsi antara penulis dan juga pembaca.

Bab II Kajian Teoritik

Bab ini berisi tentang teori yang akan digunakan sebagai bahasan tentang permasalahan yang dibahas pada penelitian ini, yakni yang berkaitan dengan perancangan Kantor Sewa dengan konsep *Coworking Space*.

Bab III Jalan Kertabumi Karawang Sebagai Lokasi Pemilihan Objek Studi

Bab ini berisi uraian analisis mendalam tentang objek studi yang dijadikan penelitian. Kajian yang dilakukan menggunakan teori kebutuhan dan perilaku masyarakat untuk mengambil keputusan-keputusan pada perancangan.

Bab IV Mesh Norwegia, Hubud Bali, dan Eduplex Bandung Sebagai Studi Pembeding

Bab ini berisi analisis pada studi preseden sesuai dengan objek penelitian untuk membantu mencari solusi dari desain. Selain itu, untuk mengkaji mengenai kondisi preseden untuk dijadikan bahan referensi bagi desain.

Bab V Pedoman Perancangan Kantor Sewa dengan Konsep *Coworking Space*

Bab ini berisi tentang pedoman dalam perancangan yang didapat dari kriteria umum serta kriteria khusus. Pedoman perancangan yang nantinya akan membantu dalam implementasi simulasi desain.

Bab VI Gagasan Implementasi Simulasi Desain Kantor Sewa dengan Konsep *Coworking Space*

Bab ini berisi gagasan implementasi simulasi desain yang akan diterapkan pada objek studi, gagasan tersebut didapatkan dari pedoman perancangan yang disesuaikan dengan konteks objek studi.

Bab VII Kesimpulan

Bab ini berisi kesimpulan yang didapat dari penelitian tesis desain, kesimpulan tersebut menjawab pertanyaan penelitian yang sebelumnya telah diajukan pada Bab

I

Lampiran

Bab ini berisi tentang lampiran yang berhubungan dengan pokok bahasan pada bab-bab sebelumnya dan berisi tentang analisis data yang diperlukan oleh bab tersebut. Serta beberapa data yang menjadi acuan penelitian tesis ini, yang mana data tersebut menjadi acuan desain dan juga standar daripada penerapan desain yang dilakukan pada bab sebelumnya.

